

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法 65 条の 2、民事執行規則 38 条 7 項、31 条の 2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（079-281-3505）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月21日から 令和 7年 8月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 9月24日 午後 1時00分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 7月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	2,180,000 1,744,000		436,000	39,459	9,006



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市広畑区本町二丁目 2 1 番地 5

建物の名称 ホーユウパレス姫路広畑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広畑区本町二丁目 2 1 番 5 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 6 . 4 2 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市広畑区本町二丁目 2 1 番 5

地 目 宅地

地 積 7 4 0 . 8 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 3 4 1 6 3 分の 3 9 6 7



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市広畑区本町二丁目21番地5

建物の名称 ホーユウパレス姫路広畑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広畑区本町二丁目21番5の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 36.42平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市広畑区本町二丁目21番5

地 目 宅地

地 積 740.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 134163分の3967



令和7年(ケ)第 25号
令和7年 3月24日受理
令和7年 4月 9日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉 田 誠 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市広畑区本町二丁目21番地5

建物の名称 ホーユウパレス姫路広畑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広畑区本町二丁目21番5の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 36.42平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市広畑区本町二丁目21番5

地 目 宅地

地 積 740.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 134163分の3967

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■本件不動産の状況等

- 1 本件マンション1階集合ポストの403号には表示がなく、本件建物（403号室）の玄関の表札に表示はない。
- 2 本件建物の状況は、室内には机、椅子、石油ファンヒーター、マットレスなど若干の動産が認められたが、ライフラインは停止され主な家財道具は存在しない。
占有状況としては、玄関ドアの郵便受けに債務者兼所有者会社宛の姫路市水道料金センターからの郵便物が認められたので、同社は本件建物を占有せず、2枚目記載のとおり動産を残置した空き家の状態で占有しているものと認めた。その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。
- 3 本件建物には、LDK入口ドアのガラスが割れているほかは、雨漏りや水漏れなど特段の損傷不具合箇所は見受けられず、日常生活で生じる傷や経年によると思われる劣化が見受けられた。
- 4 管理会社からの回答によると、管理費等の滞納額に対しては、年18.25ーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月24日(月) 13:29-13:31 16:04-16:06	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請 同 受領
7年3月25日(火) 13:48-13:56	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
7年3月25日(火)	管理費等調査	管理会社あて管理費等照会書FAX送信
7年4月3日(木) 9:45-10:15	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		

(特記事項)

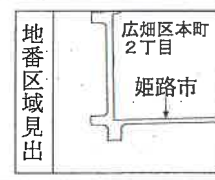
☐ 令和 7年 月 日
本日まで居住者からの連絡がなく、目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 4月 3日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 7年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	姫路市広畑区本町二丁目				地番	21番5			
出縮力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA³版をA⁴版に縮小したものである

登記年月日：平成1年6月13日

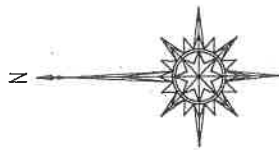
公用

前 21-1 後・新

積 測 量 図

地 番 21番4, 5

土地の所在 姫路市広畑区本町2丁目



地 番	②1-4	底 辺	高 さ	倍 面 積
		15.48	0.90	13.9320
		15.48	0.90	13.9320
			倍 面 積	27.8640
			面 積	13.93200
			坪 数	13.0320

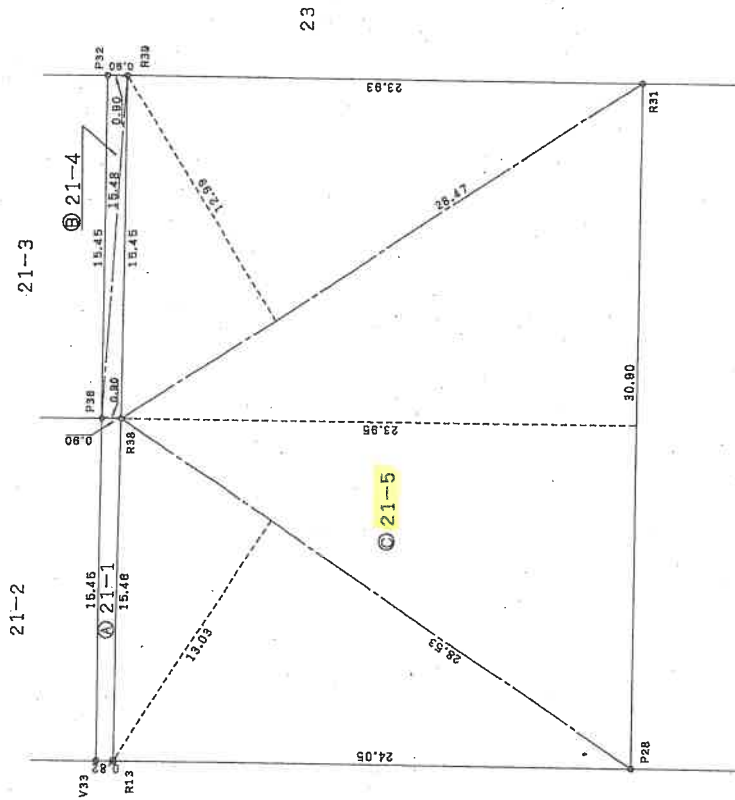
地 番	②1-5	底 辺	高 さ	倍 面 積
28.53		30.90	13.03	371.7459
30.90		28.47	23.95	740.0550
28.47			12.99	369.8253
			倍 面 積	1481.6262
			面 積	740.81310
			地 積	740.81 m ²

地 番	②1-1	底 辺	高 さ	倍 面 積
768.0707				
754.74510				
11.32560				
11.32				m ²

測点No	X	座 標	Y	座 標	方 向	角	距 離
12	130.015	69.061					22.48
8	107.601	70.889	175-20-15				

恒 久 点 の 種 類
M : 下水マンホール中心
F : 消火栓マーク中心

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
V33	M12	9.22 m	F8	30.22 m
R13	M12	8.54 m	F8	29.40 m
P28	M12	17.85 m	F8	5.84 m



境界	境界杭の種類
R	コンクリート杭
P	金釘 杭
V	コンクリート埋設杭

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

成 1年6月9日(作製)

(弘文堂印刷)

418368

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

(6 枚目)

請求番号：20-16

各階平面図

480590

家屋番号

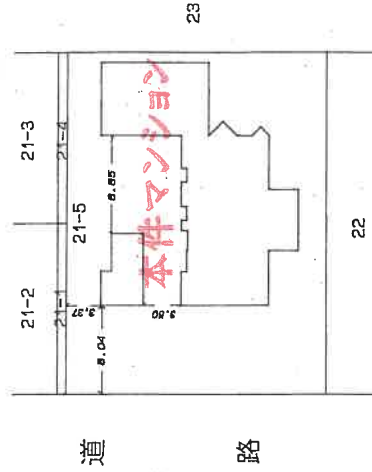
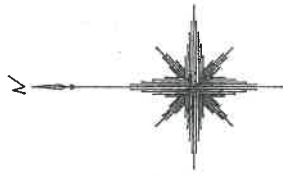
建物の所在

姫路市広畑区本町2丁目21番地5

建物図面
各階平面図

広畑区本町二丁目
21-5-101~105
201~205
301~303
401~403
501~503
601~603
701~703
801~803
901~903

一棟の建物



作製者

土地家屋

月 15 日(作製)

縮 尺

1/



申請人

縮 尺

1/500

(大阪土地家屋調査士会)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(7 枚目)

30.3

480608

建物図面
各階平面図

家屋番号
本町2丁目21番5の403

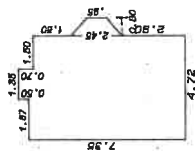
建物の所在
姫路市広畑区本町2丁目21番地5

各階平面図

専有部の建物

建物の存する部分

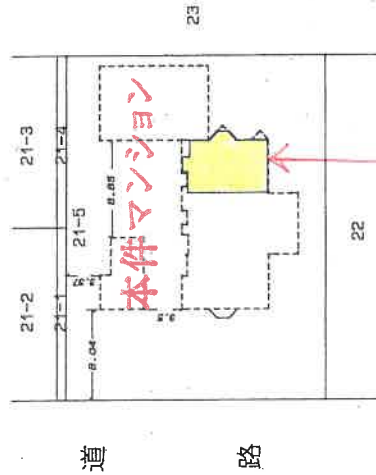
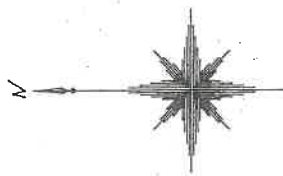
4階



面積計算表

1.870 x 7.950 = 13.744500
1.350 x 7.850 = 10.597500
1.500 x 7.150 = 10.725000
0.800 x (2.450 + 0.950) / 2 = 1.350000

床面積 36.427000
36.42 m²



道路

本件建物

作製者
土地家

縮尺
1/250



申請人

縮尺
1/500

(大阪土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

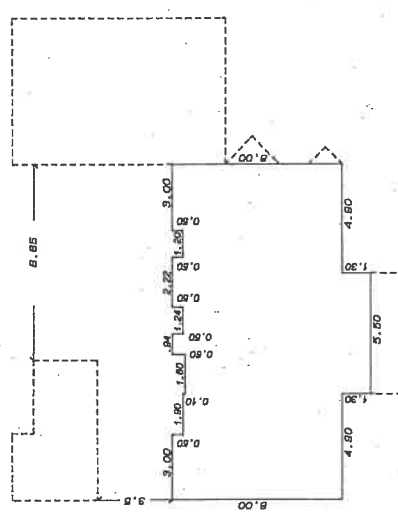
(8枚目)

登記年月日：平成3年7月19日

各階平面図
建物図面
各階平面図

480592
家屋番号
480592
建物図面
各階平面図

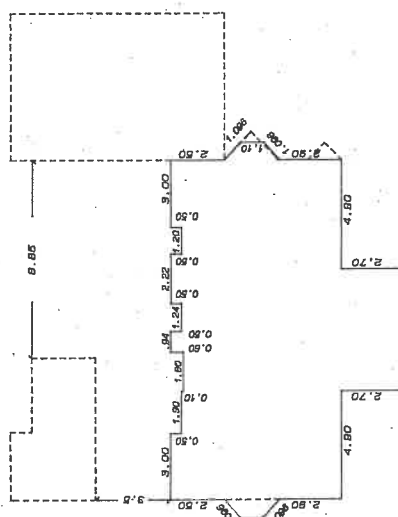
姫路市広畑区本町2丁目21番地5



一棟の建物

8～9階各階同型
面積計算表

3.00 x 8.00	=	24.0000
1.90 x 7.50	=	14.2500
1.80 x 8.70	=	15.6600
0.94 x 9.30	=	8.7420
1.24 x 8.80	=	10.9120
1.52 x 9.30	=	14.1360
0.70 x 8.00	=	5.6000
1.20 x 7.50	=	9.0000
3.00 x 8.00	=	24.0000
		床面積
		125.3000
		125.30 m ²



一棟の建物

3～7階各階同型
面積計算表

0.80 x 3.00	=	2.4000
(1.10 + 2.60) / 2 =		1.8500
3.00 x 8.00	=	24.0000
1.90 x 7.50	=	14.2500
1.80 x 8.70	=	15.6600
0.94 x 9.30	=	8.7420
1.24 x 8.80	=	10.9120
1.52 x 9.30	=	14.1360
0.70 x 8.00	=	5.6000
1.20 x 7.50	=	9.0000
3.00 x 8.00	=	24.0000
0.80 x 3.00	=	2.4000
(2.60 + 1.10) / 2 =		1.8500
		床面積
		135.5500
		135.55 m ²

土地家屋
調査者

月 15 日(作製)



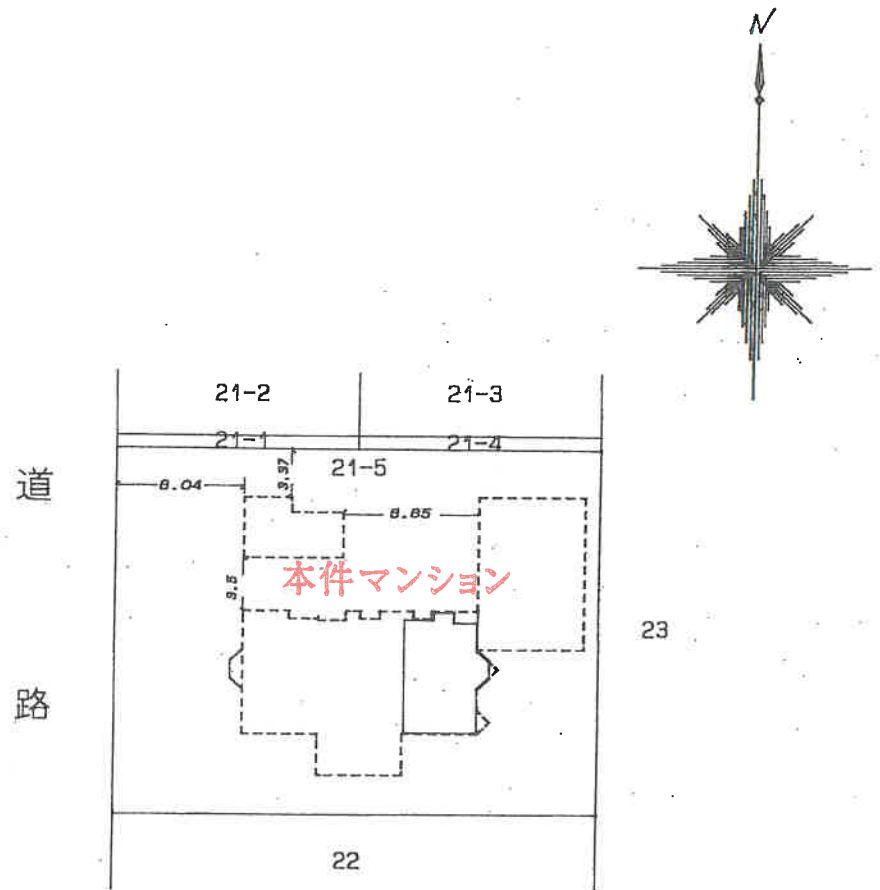
申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

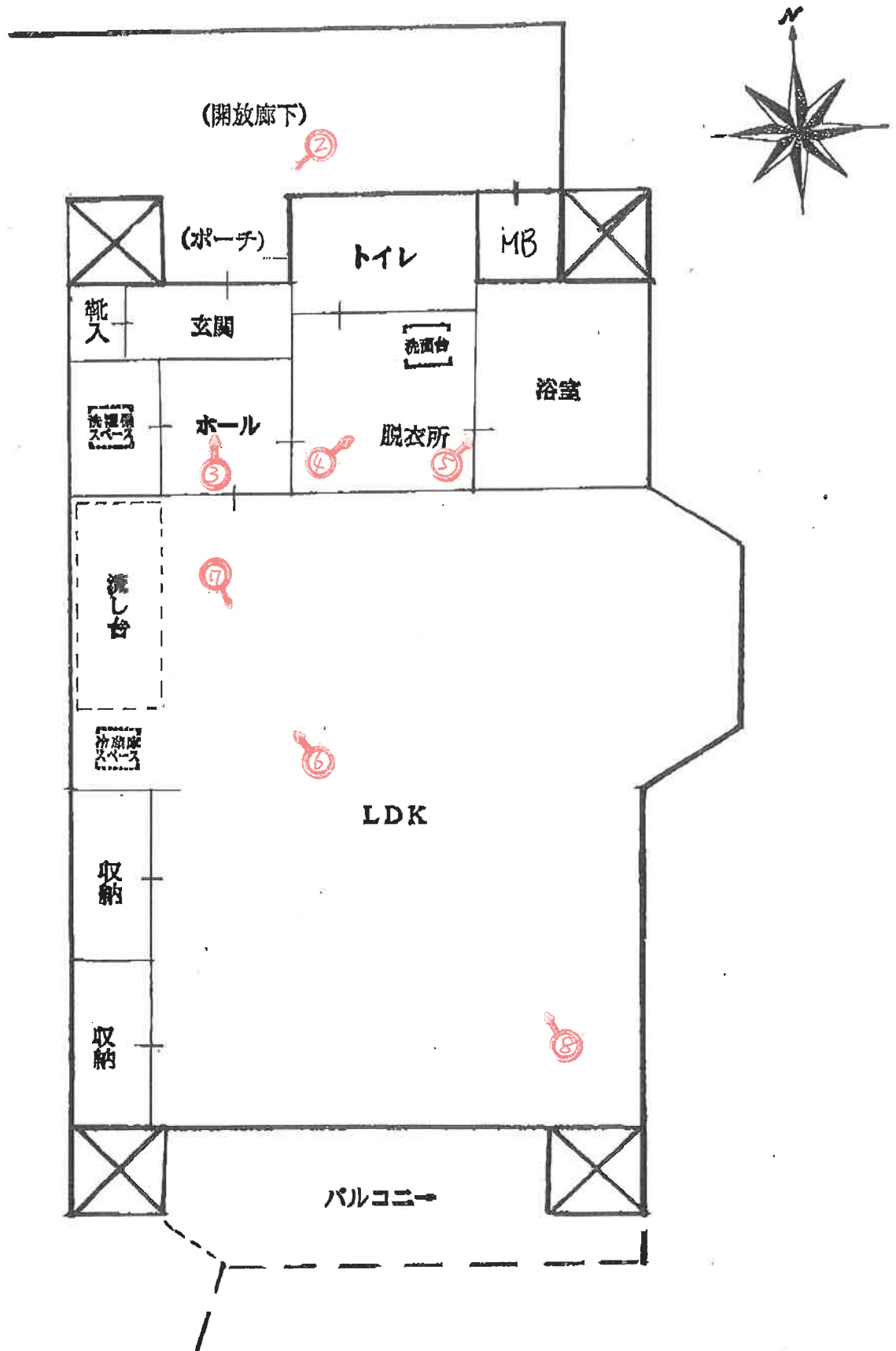
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図



(←○は写真撮影位置および方向)

物件 1



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

《// 枚目》

写真 ①



本件マンション

本件建物

写真 ②



写真 ③

写真 ④



写真 ⑤



ドアガラスが割れた部分

写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧

令和 7 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 4 月 3 日 現地調査
令和 7 年 4 月 14 日 評価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三浦一範

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,180,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(＝内法面積)を用いる。
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 広畑駅の 北東方 約0.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	姫路市役所の南西方約5.3km、姫路市立広畑小学校の南西側に位置する。区画整然とした街区に戸建住宅を主として共同住宅・事業所等が混在する地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第2種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域内」 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 740.81㎡ の 整形地 (登記数量) 間口×奥行 約24.0m×約31.0m	
接 面 道 路 の 状 況	西側 約10m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象一棟建物のほか、その他関連施設等の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壤汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水及び高潮によって想定される浸水深は「3.0～5.0m未満の区域」に色分けされている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ホーユウパレス姫路広畑	
建物の用途	共同住宅 (総戸数30戸)	
建築時期及び 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成3年6月28日 新築
	経過年数	34年程度
	経済的残存耐用年数	6年程度
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり 抽選
	集会所	なし
	その他	駐輪場あり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ホーユウパレス姫路広畑管理組合 委託 グローバルコミュニティ (株) 管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和6年7月31日現在、 1,723,388 円	
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、貼付け材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (403号室) 主要開口部の方位： 南向き
現 況 床 面 積	36.42㎡ (登記記載数量)
間 取 り	ワンルーム バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,730円 修繕積立金 月額 8,730円 滞 納 額 あり (令和7年3月現在 225,198円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すること保証するものではない。 ・内装ドアのガラスが割れているほかは特段の破損・汚損箇所は見当たらなかった。リフォームがなされたと思われ、経年ほどの使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的減価はない。水回りではキッチンが従前のままの状況と推測した。 ・滞納額等の内訳は滞納額(209,520円)及び遅延損害金(15,678円)である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価（共用部分含む）を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
210,000	36.42	—	0.15	1,150,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 34年、経済的残存耐用年数 6年、経済的全耐用年数 40年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
×(1－観察減価 0.20) ≒ 0.15

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
84,800	1.00	740.81	0.90	3967/134163	1.00	1,670,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査 [姫路（県）－32]

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $81,500 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 84,800$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：方位等 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個別格差：ない (1.00)

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
1, 150, 000	1, 670, 000	0. 86	2, 430, 000

ウ 個別格差 : 階層別・位置別効用比及び間取り並びに専有部分の個別性等から
0. 86 と判定

2 比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和 5年 1月 102, 000 円/㎡

B 令和 5年 8月 107, 000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試 算 価 格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	102, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{95.5}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{105}$	106, 000
B	107, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{96.7}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	101, 000

事 情 補 正 : 取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時 点 修 正 : 近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標 準 化 補 正 : 取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域格差修正 : 利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較 : 建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
104, 000	0. 86	36. 42	3, 260, 000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差 : 前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (8.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
355 千円 (12.7%)	276 千円	9.0%	3,067 千円 ≒ 3,070 千円	0.79383	2,437 千円 (87.3%)	2,792 千円 ≒ 2,790 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	588	588	579	579
	共益費収入	41	41	41	41
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	629	629	620	620
	空室損失	△ 63	△ 63	△ 62	△ 62
	貸倒損失	△ 19	△ 19	△ 19	△ 19
	有効総収益	547	547	539	539
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	107	107	107	107
	長期計画修繕費	507	107	107	107
	公租公課	48	48	48	48
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	663	263	263	263
ウ 経費率	(%)	121.21	48.08	48.79	48.79
エ 有効純収益	ア－イ	△ 116	284	276	276
オ 複利現価率	(割引率8.0%)	0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 107	243	219	

（注）設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	2,430,000	1.00	2,430,000
②比準価格	3,260,000	1.00	3,260,000
③収益価格			2,790,000
④調整後の価格	3,130,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
3,130,000	1.00	0.80	0.87	2,180,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価 (管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 [姫路（県）－32]
所 在 : 姫路市広畑区小松町1丁目63番36
価 格 : 81,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「広畑」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 139㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
土地 : 37,299,783円 （×3,967/ 134,163）
建物 : 2,634,718円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市広畑区本町二丁目21番地5

建物の名称 ホーユウパレス姫路広畑

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広畑区本町二丁目21番5の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 36.42平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市広畑区本町二丁目21番5

地 目 宅地

地 積 740.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 134163分の3967

地理院地図

GSJ Maps



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図

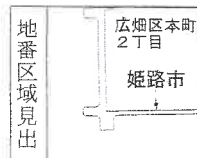


姫路市役所白図

物件所在図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です



請求部	所在	姫路市広畑区本町二丁目				地番	21番5			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月18日
神戸地方法務局姫路支局
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公 図 写

登記年月日：平成1年6月13日

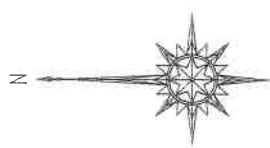
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月18日 神戸地方支務局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。
地積測量図
請求番号 38-2

前 後・新
地 番 21番4, 5

土地の所在 姫路市広畑区本町2丁目



地番	②21-4	倍面積
底辺	15.48	13.9320
高さ	0.90	13.9320
面積	27.8640	13.93200
地積	13.93200	13.93200

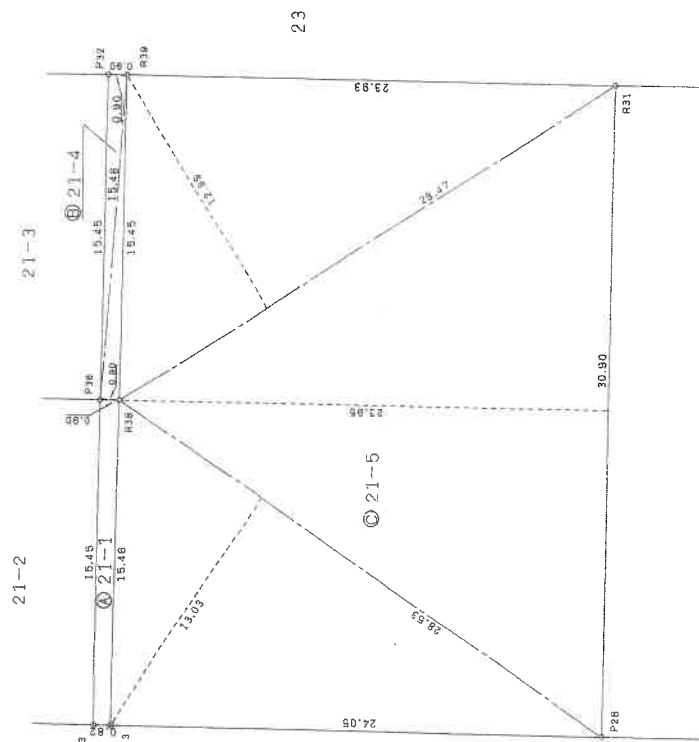
地番	②21-5	倍面積
底辺	28.53	371.7459
高さ	13.03	740.0550
面積	30.90	369.8253
地積	28.47	1481.6262
面積	1481.6262	740.81310
地積	740.81310	740.81310

地番	②21-1	倍面積
底辺	786.0707	754.74510
高さ	11.32560	11.32560
面積	11.32560	11.32560

測点No	X	座標	Y	座標	方向	距離
12	130.015	69.061	175-20-15	22.48		
8	107.601	70.889	175-20-15	22.48		

恒久点の積算
M : 下水マンホール中心
F : 消火栓マーク中心

境界点	恒久点	点間距離	恒久点	点間距離
V33	M12	9.22 m	F8	30.22 m
R13	M12	8.54 m	F8	28.40 m
P28	M12	17.85 m	F8	5.84 m



境界	境界点の種類
R	コンクリート杭
P	金爪杭
V	コンクリート鉄管杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(印文並列印刷)

418368

登記年月日：平成3年7月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月18日 神戸地方方法務局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

建物図面

請求番号 385-3 (1/3)

各階平面図

480590

家屋番号

建物の所在

姫路市広畑区本町2丁目21番地5

建物図面
各階平面図

広畑区本町二丁目

21-5-101~105

201~205

301~303

401~403

501~503

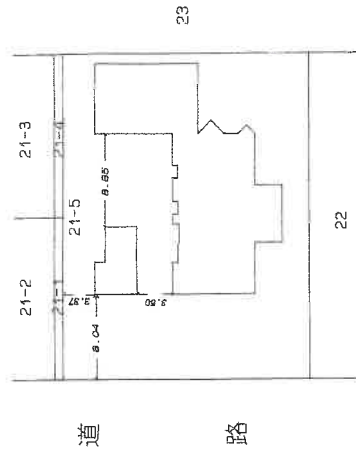
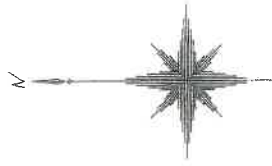
601~603

701~703

801~803

901~903

— 棟の建物



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月18日 神戸地方方法務局姫路支局

※A3をA4に縮小した。

(2/3)

作製者

15 日(作製)

尺 縮 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(大阪土地家屋調査士会)

480608

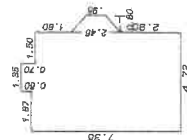
吹雜風寒

本町2丁目21番5の403

建物の所在

姫路市広畑区本町2丁目21番地5

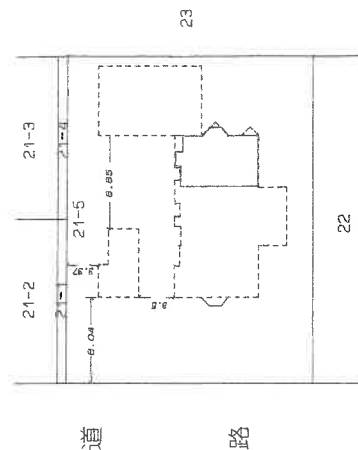
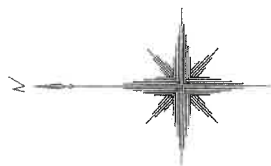
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖



物雙6分部有野

建物の存する部分

隨 4



面 積 計 算 表

$$\begin{array}{rcl} 1.670 \times & 7.350 & = 13.744500 \\ 1.350 \times & 7.850 & = 10.597500 \\ 1.500 \times & 7.150 & = 10.725000 \\ 0.800 \times & & \\ (2.450 + 0.950) / 2 & = & 1.350000 \end{array}$$

床面積	36.42 m ²
	36.42/000

建物図面

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月18日 神戸地方裁判所姫路支部

登記官

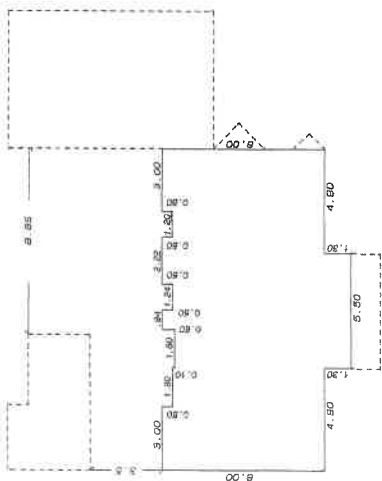
※A3をA4に縮小した。

建物図面

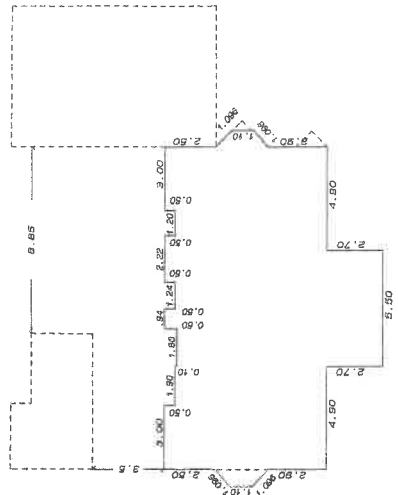
建物図面
各階平面図

480592 花畑区本町二丁目
501-503-601-603
501-503-801-803
家屋番号
建築物の所在
姫路市広畑区本町2丁目21番地5

各階平面図



一棟の建物



一棟の建物

8～9階 各階同型
面積計算表

3.00 x 8.00	=	24.0000
1.90 x 7.50	=	14.2500
1.80 x 8.70	=	15.6600
0.94 x 9.30	=	8.7420
1.24 x 8.80	=	10.9120
1.52 x 9.30	=	14.1360
0.70 x 8.00	=	5.6000
1.20 x 7.50	=	9.0000
3.00 x 8.00	=	24.0000
床面積		126.3000
		126.30 m ²

3～7階 各階同型
面積計算表

0.80 x		1.4800
(1.10 + 2.80) / 2 =		24.0000
3.00 x 8.00	=	24.0000
1.90 x 7.50	=	14.2500
1.80 x 10.10	=	18.1800
0.94 x 10.70	=	10.0580
1.24 x 10.20	=	12.6480
1.52 x 10.70	=	16.2640
0.70 x 8.00	=	5.6000
1.20 x 7.50	=	9.0000
3.00 x 8.00	=	24.0000
0.80 x		1.4800
(2.60 + 1.10) / 2 =		136.9600
床面積		136.96 m ²

作製者

縮尺 1/250
月 15 日作製

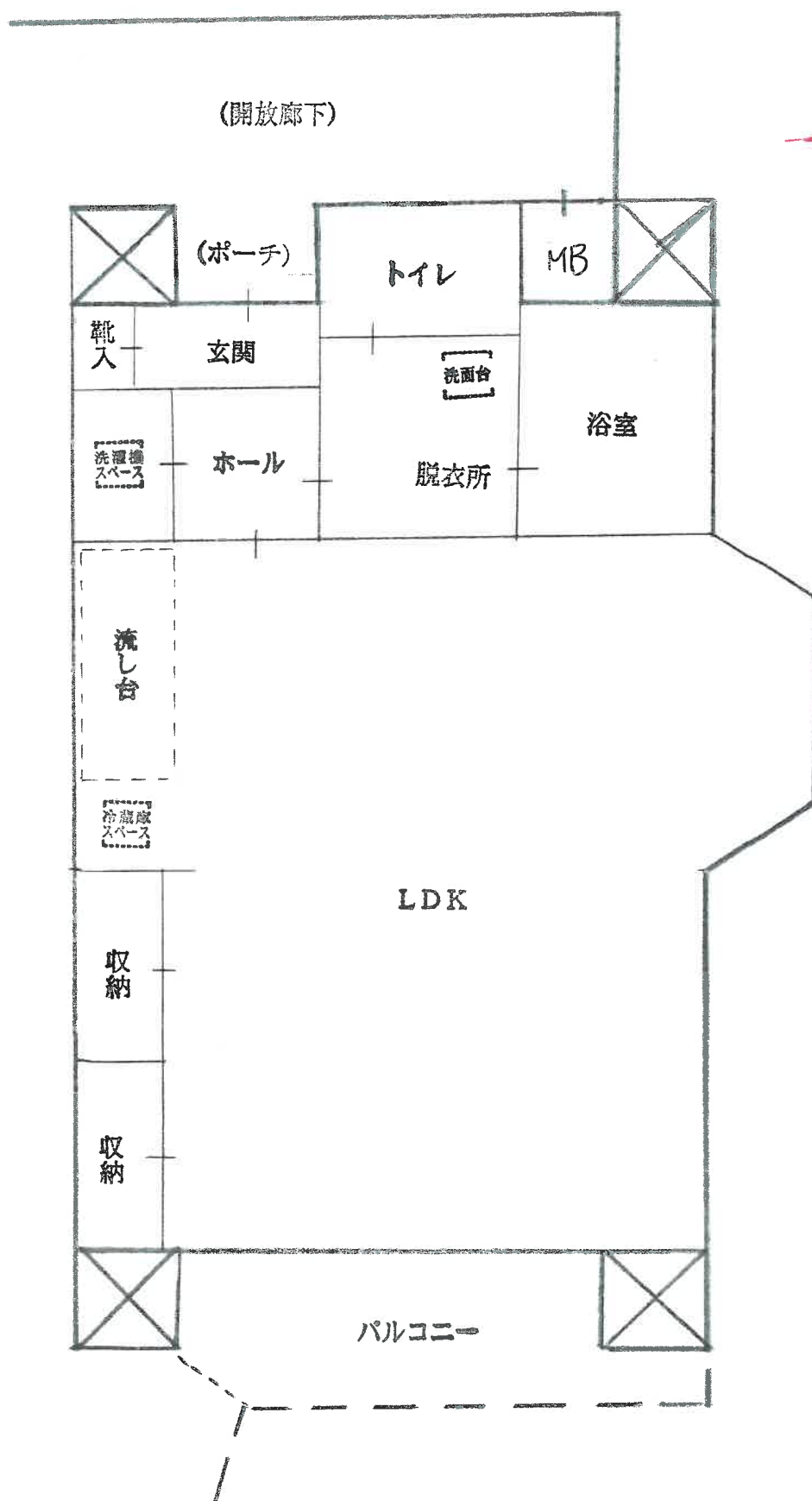


申請人

縮尺 1/250

(大坂土地測量調査士会)

物件 1



写 真 ①

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ②

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ③

(対象物件を含む一棟の建物)



エントランス

